Immobilienmarkt Prognose für die Schweiz

Stephan Rölli (Schötz) über steigende Immobilienpreise in der Schweiz

Stephan Rölli (Schötz) beobachtet die *Preisentwicklungen von Immobilien seit vielen Jahren. Wie sich diese im Jahr 2020 entwickelt haben und wie die Prognose aussieht, haben wir bei* Rölli *nachgefragt.*

Die Covid-19-Pandemie hat die Immobilienmarktprognosen auf den Kopf gestellt, bestätigt Stephan Rölli von der Rimmo-Invest AG. Vor allem im Frühjahr 2020 gingen viele Fachleute von gleichbleibenden Preisen für Wohneigentum in der Schweiz aus. Doch die Transaktionspreise für Wohneigentum stiegen im Jahresvergleich um 3,1 Prozent und für Einfamilienhäuser sogar um 5,1 Prozent. Dabei mussten die Interessenten im Durchschnitt 1'050'000 Franken zahlen. In Zürich sogar beinahe dreimal so viel. Stockwerkeigentum lag bei 7400 Franken pro Quadratmeter. Dabei stieg die Nachfrage besonders im dritten und vierten Quartal 2020 stark an. Vor allem Gebiete außerhalb der belebten Zentren waren beliebt.

Wir wollten von Stephan Rölli wissen:

- Wie sieht die Ausgangslage auf dem Schweizer Immobilienmarkt aus?
- Wie hoch sind die Verkaufspreise bei Wohnungen und Häusern?
- Wie unterscheiden sich Mieten von Kaufpreisen?
- Wie wird sich der Immobilienmarkt entwickeln?

WIE SIEHT DIE AUSGANGSLAGE AUF DEM SCHWEIZER IMMOBILIENMARKT AUS?

Allgemein gelten für den Schweizer Immobilienmarkt moderat steigende Immobilienpreise und eine stetig steigende Nachfrage. Damit verbunden bleibt auch weiterhin eine gute Immobilienrendite, berichtet Stephan Rölli. Schuld an den trotz der Covid-19-Pandemie steigenden Preise sind vor allem die niedrigen Hypothekarzinsen. Dies belegen auch die Kennzahlen der Schweizer Wirtschaft:

- Das Bruttoinlandsprodukt der Schweiz ging 2020 um etwa 3,3 Prozentpunkte zurück.
- Dahingegen stieg die Zahl der Arbeitslosen 2020 gegenüber dem Vorjahr um 0,9 Prozent.
- Das Bevölkerungswachstum blieb konstant bei 0,6 Prozent.
- 2020 wurden 1,8 Prozent weniger in Neu- und Umbauten investiert.

Während das sinkende BIP und die höhere Arbeitslosenquote eine rückläufige Nachfrage vermuten lassen, sorgt das niedrige Angebot dennoch für eine steigende Nachfrage. Da Angebot und Nachfrage sich immer auf die Preise auswirken, erklärt Stephan Rölli, sind auch die Preise gestiegen. Zusätzlich befeuert wurde dies durch das Zinsniveau von 1,25 Prozent für eine 10-jährige Festhypothek.

WIE HOCH SIND DIE VERKAUFSPREISE BEI WOHNUNGEN UND HÄUSERN?

Beim Vergleich der Transaktionspreise in den Großstädten und Ballungsgebieten ist Genf der Spitzenreiter mit einem Transaktionspreis von 18.140 CHF / m² unter den Immobilienstandorten für Wohneigentum. Dicht gefolgt von Zürich mit einem Transaktionspreis von 16.060 CHF / m². Am günstigsten sind Wohnungen noch in Bern. Hier liegt der Transaktionspreis lediglich bei 9.660 CHF / m², schildert Stephan Rölli. Bei Einfamilienhäusern siedelt sich Zürich mit einem

Transaktionsaktionspreis von 3.014.000 CHF klar an der Spitze an. Das Schlusslicht bildet wieder Bern mit einem Transaktionspreis von 1.907.000 CHF.

WIE UNTERSCHEIDEN SICH MIETEN VON KAUFPREISEN?

Ob der Immobilienkauf auf Dauer günstiger ist als das Wohnen zur Miete, ist von Fall zu Fall unterschiedlich. Besonders in den Schweizer Großstädten sind die Preise für Mietwohnungen über die letzten Jahre konstant geblieben, verrät Stephan Rölli. Bei der Frage, ob sich Kauf oder Miete eher lohnt, lässt sich folgende Regel anwenden: Liegt der Kaufpreis für eine Wohnung um das 30-Fache höher als die Jahresmiete einer vergleichbaren Immobilie, ist ein Kauf nicht günstiger. In sogenannten Trendvierteln in Zürich übersteigen die Kaufpreise die Miete manchmal sogar um mehr als das 35-fache. Lohnend ist dagegen die Finanzierung in den Randgebieten. Hier fällt das Verhältnis von Mieten zu Wohneigentum deutlich günstiger aus, so Stephan Rölli.

WIE WIRD SICH DER IMMOBILIENMARKT ENTWICKELN?

Immer mehr Anleger befürchten eine Immobilienblase, die bald platzt, weiß Stephan Rölli. Diese Gefahr besteht aber zurzeit nicht. Denn der UBS Swiss Real Estate Bubble Index, der das Risiko einer Immobilienblase misst, sank Ende 2020 von 2,05 auf 1,75 Punkte. Ab einem Wert von zwei gilt das Risiko einer Immobilienblase als erhöht. Der Indexrückgang liegt vermutlich am starken Wirtschaftswachstum im zweiten Halbjahr 2020. Zahlreiche Experten prognostizieren mittlerweile sogar einen weiteren Rückgang auf 1,54 Punkte bis Ende 2021. In Regionen wie Zürich gilt aber immer noch ein erhöhtes Gefahrenpotenzial. Dennoch kann die Prognose gegeben werden, dass wohl auch 2021 die Wirtschaft und damit verbunden das Einkommen und die Kaufkraft weiter wachsen werden. Auch die niedrigen Zinsen für Hypotheken nehmen weiterhin einen positiven Einfluss auf die Immobilienmarktentwicklung der Schweiz. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Langfristzinsen im Jahr 2021 nur geringfügig ansteigen. Damit bleibt Wohneigentum nach wie vor gefragt. Verbunden mit der starken Nachfrage dürften auch die Preise für Einfamilienhäuser weiter ansteigen, vermutet Stephan Rölli von der Rimmo-Invest AG abschließend.